

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**SPRAWOZDANIE  
RADY NADZORCZEJ  
DOM DEVELOPMENT S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE  
OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R.  
DO DNIA 31 GRUDNIA 2022 R.**





# SPIS TREŚCI

1 SKŁAD OSOBOWY I ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	2
2 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ.....	3
3 OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU, SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2022 .....	6
4 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI, Z UWZGLĘDNIENIEM ADEKWATNOŚCI I SKUTECZNOŚCI STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, ZAPEWNIANIA ZGODNOŚCI DZIAŁALNOŚCI Z NORMAMI LUB MAJĄCYMI ZASTOSOWANIE PRAKTYKAMI ORAZ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO .....	7
5 INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZACJI OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ ORAZ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO DORADCY RADY NADZORCZEJ W 2022 ROKU.....	13
6 OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.....	14
7 OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.....	15
8 OKRESOWA OCENA TRANSAKCYJ ISTOTNYCH W ROZUMIENIU USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH.....	15
9 INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	16
10 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ.....	19
11 ZAŁĄCZNIKI.....	20

## 1 SKŁAD OSOBOWY I ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) oraz Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 3 kwietnia 2008 r., w dniu 21 maja 2009 r., w dniu 20 maja 2010 r., w dniu 29 marca 2012 r. oraz w dniu 11 grudnia 2015 r., Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i dwóch Wiceprzewodniczących. Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz jeden Wiceprzewodniczący są wybierani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Trzech Członków Rady Nadzorczej ma status Członka Niezależnego (w rozumieniu pkt 7.7 Statutu Spółki). Zgodnie z pkt 7.9 Statutu Spółki kadencja członków Rady Nadzorczej jest wspólna i wynosi 3 lata.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek niezależny),
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej.

W związku z wygaśnięciem w dniu 30 czerwca 2022 r. mandatów członków Rady Nadzorczej Spółki Dom Development S.A., Groupe Belleforêt S.à r.l. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 7.4 Statutu Dom Development S.A., powołała z dniem 30 czerwca 2022 r. Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Grzegorza Kiełpsza, Pana Markhama Dumas i Pana Marka Spiteri na Członków Rady Nadzorczej. Ponadto w dniu 30 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dom Development S.A. powołało Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską, Pana Marka Moczulskiego oraz Pana Krzysztofa Grzylińskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki. Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję. W dniu 30 czerwca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 7.1. Statutu Spółki, wybrała na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Kiełpsza oraz na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Marka Moczulskiego.

W ocenie Rady Nadzorczej Członkowie Niezależni w osobach: Dorota Podedworna-Tarnowska, Marek Moczulski oraz Krzysztof Grzyliński, spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt 7.7. Statutu Spółki i Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. Ponadto wszyscy ww. Członkowie Niezależni nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zasady organizacji i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 3 kwietnia 2008 r., w dniu 21 maja 2009 r., w dniu 20 maja 2010 r., w dniu 29 marca 2012 r. oraz w dniu 11 grudnia 2015 r.

## 2 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza prowadziła w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady, które odbywały się zgodnie z Harmonogramem Czynności Spółki w 2022 r. oraz w zależności od potrzeb. W 2022 r. Rada Nadzorcza odbyła 15 posiedzeń. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Radę decyzje miały formę uchwał. Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki kolegialnie, a także przy pomocy dwóch komitetów: Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń.

### • Komitet Audytu

Komitet Audytu działa zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., w dniu 29 czerwca 2007 r., w dniu 3 kwietnia 2008 r. oraz w dniu 5 października 2010 r. i jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym zgodnie z pkt 7.10 Statutu Spółki przynajmniej dwóch spośród członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinno mieć status Członka Niezależnego (w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz pkt 7.7 Statutu Spółki). Przynajmniej jeden z Niezależnych Członków posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden z członków Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W ocenie Rady Nadzorczej, członkowie Komitetu Audytu spełniają, określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, wymagania w zakresie posiadanych kompetencji, natomiast Członkowie Niezależni w osobach: Dorota Podedworna-Tarnowska oraz Marek Moczulski, spełniają kryteria niezależności określone w ww. ustawie.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,

W okresie sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 15 marca 2022 r.
2. 25 kwietnia 2022 r.
3. 24 maja 2022 r.
4. 18 lipca 2022 r.
5. 23 sierpnia 2023 r.
6. 4 października 2022 r.
7. 29 listopada 2022 r.
8. 16 grudnia 2022 r.

Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 30 czerwca 2022 r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Sprawozdania. Natomiast Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 lipca 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Sprawozdania.

- **Komitet Wynagrodzeń**

Komitet Wynagrodzeń działa na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r. oraz w dniu 5 października 2010 r. i jest uprawniony w szczególności do sporządzania propozycji dotyczących wynagrodzeń członków Zarządu oraz przedkładania propozycji przyznawania dodatkowych świadczeń, włączając takie jak w ramach obowiązujących w Spółce programów opcji menedżerskich.

W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi trzech członków powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, w tym dwóch ma status Członka Niezależnego. W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Marek Moczulski – Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny)
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Wynagrodzeń.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 7 posiedzeń Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 15 marca 2022 r.
2. 24 marca 2022 r.
3. 25 kwietnia 2022 r.
4. 24 maja 2022 r.
5. 3 października 2022 r.
6. 29 listopada 2022 r.
7. 16 grudnia 2022 r.

Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Dom Development S.A. oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., prowadząc stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółki. Ponadto, do kompetencji Rady Nadzorczej należało wyrażanie zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu, wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, a także wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki.

W okresie sprawozdawczym, tj. w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., odbyło się 15 posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki Dom Development S.A, w następujących terminach:

1. 24 stycznia 2022 r.

2. 14 lutego 2022 r.
3. 16 marca 2022 r.
4. 24 marca 2022 r.
5. 8 kwietnia 2022 r.
6. 25 kwietnia 2022 r.
7. 27 maja 2022 r.
8. 30 czerwca 2022 r.
9. 26 lipca 2022 r.
10. 30 sierpnia 2022 r.
11. 4 października 2022 r.
12. 6 października 2022 r.
13. 7 października 2022 r.
14. 30 listopada 2022 r.
15. 19 grudnia 2022 r.

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwołane prawidłowo. W 7 posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, natomiast 7 posiedzeń odbyło się z zachowaniem wymaganego quorum. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział członkowie Zarządu: Prezes Zarządu Pan Jarosław Szanajca, Wiceprezes Zarządu Pan Leszek Stankiewicz oraz Członek Zarządu Pan Mikołaj Konopka, którzy m. in. udzielali informacji odnośnie do bieżącej działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa” i/lub „Grupa Kapitałowa”).

Podczas posiedzenia w dniu 24 stycznia 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego Dom Development S.A. w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

Na kolejnym posiedzeniu, w dniu 14 lutego 2022 r., Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na podjęcie przez Zarząd Spółki działań w celu dematerializacji akcji serii AE oraz serii AF, na zawarcie umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji serii AE oraz serii AF oraz na podjęcie przez Zarząd Spółki działań w celu ubiegania się o dopuszczenie akcji serii AE oraz serii AF do obrotu na rynku regulowanym. Rada Nadzorcza wyraziła także zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Rady Nadzorczej oraz na zawarcie przez spółkę zależną umowy z Członkiem Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany Regulaminu Zarządu Spółki.

Podczas posiedzenia w dniu 16 marca 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały: w sprawie oświadczenia Rady Nadzorczej Dom Development S.A. w sprawie wyboru firmy audytorskiej, w sprawie oświadczenia Rady Nadzorczej Dom Development S.A. dotyczącego Komitetu Audytu oraz w sprawie oceny przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A.: sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 roku, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Na posiedzeniu w dniu 24 marca 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały w następujących sprawach: zatwierdzenia realizacji Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan) w roku 2021 oraz ustalenia celów oraz limitów nagrody rocznej w ramach Programu SECP w 2022 rok. Rada Nadzorcza ponadto przyznała Premie Uznaniowe w ramach Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. (dot. Puli 2019, Puli 2020 oraz Puli 2021), określiła: Pulę oraz Pulę do Podziału, Pulę 2 oraz Pulę 2 do Podziału oraz Pulę 3 oraz Pulę 3 do Podziału, przeznaczone na wypłaty Premii Uznaniowych w ramach Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz w sprawie określenia Udziałów w Puli do Podziału (dot. 2022).

Rada Nadzorcza w dniu 8 kwietnia 2022 r. przyjęła ocenę transakcji istotnych w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Na posiedzeniu w dniu 25 kwietnia 2022 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Dom Development S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022 oraz przyjęła „Sprawozdanie Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2021”.

Rada Nadzorcza w dniu 27 maja 2022 r. podjęła uchwały w następujących sprawach: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r., oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2021 oraz w sprawie rozpatrzenia i zaopiniowania propozycji Zarządu Spółki dotyczących uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Podczas posiedzenia w dniu 30 czerwca 2022 r., w związku z wygaśnięciem tego dnia mandatów dotychczasowych członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A., Rada Nadzorcza dokonała wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustaliła również, że Zarząd Spółki będzie składał się z pięciu osób oraz powołała w jego skład Panią Małgorzatę Kolarską, powierzając jej funkcję Wiceprezes Zarządu oraz Pana Mikołaja Konopkę. Rada Nadzorcza ustaliła też liczbę Członków Komitetu Wynagrodzeń i Komitetu Audytu oraz dokonała wyboru składu ww. komitetów.

Rada Nadzorcza w dniu 26 lipca 2022 r. podjęła uchwałę w sprawie rozpatrzenia i zaopiniowania propozycji Zarządu Spółki dotyczących uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

W dniu 30 sierpnia 2022 r. Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę różnorodności” w zakresie, w jakim odnosi się ona do członków Zarządu Spółki.

Na posiedzeniu w dniu 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza przyjęła Postanowienia Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A. oraz przyznała opcje w ramach ww. Programu VII. Ponadto Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez spółkę zależną umów z Członkiem Zarządu oraz z podmiotem z nim powiązany.

W dniu 6 października 2022 r. Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany wynagrodzeń czterech Członków Zarządu Spółki oraz wyraziła zgodę na podjęcie przez Zarząd uchwały w przedmiocie całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 7 października 2022 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na przyznanie Panu Mikołajkowi Konopce, Członkowi Zarządu oraz Panu Leszkowi Stankiewiczowi, Wiceprezesowi Zarządu, warrantów subskrypcyjnych oraz zaakceptowała wzór formularza zapisu na warranty.

Na posiedzeniu w dniu 30 listopada 2022 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Zarządu Spółki.

Na ostatnim posiedzeniu odbytym w 2022 r., tj. w dniu 19 grudnia 2022 r., Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego Dom Development S.A. w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego oraz przyjęła Harmonogram Czynności Spółki w 2023 roku.

### **3 OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU, SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31**

## GRUDNIA 2022 ROKU, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2022

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,

zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 03/03/23 z dnia 15 marca 2023, która wraz z przedmiotowym sprawozdaniem stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Sprawozdania.

Rada Nadzorcza, zgodnie z uchwałą nr 01/04/23 z dnia 17 kwietnia 2023 r., pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022 w kwocie 282 682 642,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset czterdzieści dwa złote zero groszy), tj. 11 zł (słownie: jedenaście złotych) na każdą akcję, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022 w kwocie 91 001 662,08 zł (słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa złote osiem groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A. oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 26 czerwca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 4 lipca 2023 roku. Przedmiotowa uchwała nr 01/04/23 z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022, stanowi załącznik nr 5 do niniejszego Sprawozdania.

## 4 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI, Z UWZGLĘDNIENIEM ADEKWATNOŚCI I SKUTECZNOŚCI STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, ZAPEWNIANIA ZGODNOŚCI DZIAŁALNOŚCI Z NORMAMI LUB MAJĄCYMI ZASTOSOWANIE PRAKTYKAMI ORAZ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz łączne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2022.

Rada Nadzorcza ocenia rok 2022 jako kolejny, bardzo dobry okres działalności dla Dom Development S.A., w szczególności rozpatrując wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej w kontekście niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co spowodowało odpływ kapitału z naszego regionu. Jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na ogólnokrajowym rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną sytuacją geopolityczną wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację. Do września 2022 roku trwał cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły najwyższy poziom od 20 lat.



Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, sytuację na rynku deweloperskim i niepewne czynniki makroekonomiczne istotnie destabilizujące otoczenie gospodarcze w całym regionie.

Pomimo wystąpienia tych niekorzystnych czynników ekonomicznych, rok 2022 był pomyślny zarówno dla Spółki, jak i całej Grupy Kapitałowej, która wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto wynoszący 410,2 mln zł.

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki bardzo umiejętnie sobie poradził w tym trudnym czasie, wykorzystując istniejącą na rynku deweloperskim sytuację i w koncentrując się nie na wzroście wolumenów sprzedaży, ale przede wszystkim na maksymalizacji zyskowności realizowanych projektów deweloperskich. Jednocześnie Rada Nadzorcza dostrzega pojawiające się dla całego rynku deweloperskiego zagrożenia zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej. W szczególności ograniczona dostępność działek pod nowe inwestycje deweloperskie oraz ich wysokie ceny, idące w parze z trudnościami w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych, przełożyły się na ograniczenie oferty rynkowej. Jednocześnie znaczny wzrost stóp procentowych spowodował duże turbulencje po stronie popytowej, zwłaszcza u klientów zmuszonych do korzystania z kredytów hipotecznych. Rada Nadzorcza z zadowoleniem stwierdza, że Spółka podołała jednak związanym z tymi czynnikami wyzwaniom oraz że ww. aspekty makroekonomiczne miały ograniczony negatywny wpływ na sprzedaż i nie przyczyniły się istotnie na realizowane przez Spółkę budowy, które były prowadzone terminowo i zgodnie z przyjętymi budżetami.

Ponadto Rada Nadzorcza zauważa, że realizując cel strategiczny Zarządu Dom Development S.A., czyli maksymalizację wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie, poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego w głównych aglomeracjach kraju, w 2022 roku Grupa dokonała kolejnej akwizycji na rynku krakowskim, znacznie rozszerzając swoją działalność na tym drugim po Warszawie rynku mieszkaniowym w kraju. Dzięki akwizycji spółek Grupy BUMA - wiodącego dewelopera krakowskiego oraz nabyciu pozostałego, mniejszościowego pakietu akcji Sento S.A., które nastąpiły w pierwszym kwartale 2022 roku, Rada Nadzorcza oczekuje znaczącego wzrostu skali działalności na rynku krakowskim w kolejnych okresach. Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne, a w szczególności sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych, na którym działa Spółka, Rada Nadzorcza potwierdza, że pozycja finansowa Spółki utrzymała się na bardzo wysokim poziomie. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera głównie na wynikach wartościowych i ilościowych, osiągniętych przez Spółkę na działalności operacyjnej.

Wyniki Spółki w 2022 roku determinowane są zarówno przez ilość oddawanych do użytkowania osiedli mieszkaniowych (a co za tym idzie, wolumenem przekazania), jak również przez równie wysoką, w porównaniu do roku poprzedniego, marżę brutto na przekazywanych lokalach. Wyniki osiągnięte poprzez realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych były efektem podjętych znacznie wcześniej przez Zarząd decyzji dotyczących zakupów ziemi, a w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji tych inwestycji mieszkaniowych, które wygenerowały osiągnięty wolumen sprzedaży.

W 2022 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 1 843 lokali na 14 osiedlach (w 2021 roku: 1 981 lokali na 13 osiedlach),
- sprzedała 2 135 lokali, w tym 397 lokali do nabywcy instytucjonalnego (w 2021 roku: 2 165 lokali),
- zakończyła budowę 1 374 lokali na 10 osiedlach (w 2021 roku: 1 830 lokali na 11 osiedlach),
- przekazała klientom 1 921 lokali (w 2021 roku: 1 798 lokale).

Rada Nadzorcza z uznaniem zauważa, że w IV kwartale 2022 roku Spółka sfinalizowała pierwszą transakcję z inwestorem z segmentu PRS (najmu instytucjonalnego), chociaż nadal koncentruje się przede wszystkim na ofercie skierowanej do klientów indywidualnych.

Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu za osiągnięte w 2022 roku wyniki finansowe z zyskiem na działalności operacyjnej wynoszącym 309,3 mln zł (wzrost o 27% w stosunku do zysku operacyjnego Spółki osiągniętego w 2021 roku, wynoszącego 242,7 mln zł). Wynik ten, zwłaszcza w porównaniu z bardzo dobrymi latami 2020 i 2021 należy ocenić pozytywnie, gdyż został on osiągnięty przy wzroście wolumenu przekazanych lokali o 7% w porównaniu z rokiem 2021. Rada Nadzorcza zauważa również, że na taki wynik miała wpływ jednorazowa sprzedaż nieruchomości do odbiorcy instytucjonalnego, z której zysk operacyjny wyniósł 38 mln zł.

Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 373,7 mln zł, co oznaczało wzrost o 21,8% w stosunku do poprzedniego rekordowego zysku netto wypracowanego w 2021 roku.

Jednak dla Rady Nadzorczej najistotniejszym czynnikiem decydującym o sukcesie Spółki i jej Zarządu jest sposób zarządzania całą Grupą oraz jej rozwój, a także osiągane przez nią skonsolidowane wyniki finansowe, które zarówno na poziomie zysku z działalności operacyjnej (502 mln zł w roku 2022) jak i zysku netto (410 mln zł w roku 2022) były rekordowe w historii Grupy.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2022 roku, Spółka konsekwentnie koncentrowała się na prowadzonych inwestycjach budowy obiektów mieszkalnych, uzupełnianiu banku ziemi, dalszym rozszerzaniem własnego generalnego wykonawstwa oraz kontynuacją ekspansji na rynek krakowski poprzez akwizycje kolejnych lokalnych spółek deweloperskich. W konsekwencji Spółka koncentrowała się również na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego dla tej działalności, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających poziomów wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz określa optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce odpowiedniej płynności, dając komfort zachowania bezpieczeństwa finansowego, tak aby zapewnić jej odporność na makroekonomiczne wstrząsy.

Należy przewidywać, że w 2023 roku rynek mieszkaniowy w dalszym ciągu powinien kształtować się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka pieniężna w zakresie stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy, kondycja branży budowlanej, wysoka inflacja czy nastroje na globalnych rynkach, przekładające się na skłonność konsumentów do inwestowania w nieruchomości. Jednak na to wszystko nakładają się będą globalne, trudne do przewidzenia i silnie destabilizujące czynniki, jakimi są rosyjska inwazja na Ukrainę, wysokie ceny surowców i energii, czy odczuwalne jeszcze w łańcuchu dostaw skutki pandemii COVID-19. W najbliższej przyszłości mogą one wpłynąć na wszystkie wyżej wymienione czynniki makroekonomiczne.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2022 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na ewoluującym rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki;
- wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymanie wysokiej jakości sprzedawanych lokali;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów;

- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe;
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Obecnie działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) prowadzona jest na czterech rynkach geograficznych – Spółka prowadzi projekty w Warszawie, zaś jej podmioty zależne – Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Dom Development Kraków Sp. z o.o. i Sento S.A. działają odpowiednio na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Wciąż większość działalności operacyjnej oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przypada na Spółkę. Należy jednak odnotować fakt, że od roku 2020 Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A. stała się wiodącym deweloperem w Trójmieście. W nadchodzących latach można spodziewać się dalszego wzrostu znaczenia podmiotów zależnych w wynikach Grupy.

Rada Nadzorcza jest przekonana, że kluczowe procesy operacyjne w Spółce pozostają na dobrym, profesjonalnym poziomie.

Specjaliści z działu nieruchomości zatrudnieni w Spółce identyfikują atrakcyjne i możliwe do zakupu lokalizacje pod przyszłe inwestycje developerskie na rynku nieruchomości, oszacowują ich potencjalną rentowność (przy współudziale specjalistów z innych działów Spółki) oraz finalizują zawarcie transakcji nabycia lub warunkowego nabycia gruntu po otrzymaniu od Zarządu niezbędnej akceptacji.

Pozostałe czynności związane z działalnością operacyjną Spółki powierzane są specjalistom do spraw realizacji inwestycji (na etapie projektowania i budowy), sprzedaży, obsługi klienta, aranżacji wnętrz oraz zarządzania nieruchomościami. Niewątpliwą przewagą konkurencyjną na rynku, sprzyjającą zapewnieniu spółkom deweloperskim Grupy komfortu prowadzonej działalności, jest zgodna z budżetem i harmonogramem realizacja projektów budowlanych, która wykonywana jest przez własne spółki generalnego wykonawstwa. Zapewniają one ponadto wysoką jakość finalnego produktu, który przekazywany jest klientom.

Pozycja rynkowa Spółki – utrzymującej pozycję największej firmy deweloperskiej na rynku warszawskim na koniec 2022 roku była bardzo zadowalająca. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zakumulowania odpowiedniego doświadczenia operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również marketingu, sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej Grupy odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w bilansie jednostkowym Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz „krótkoterminowe aktywa finansowe”, po akwizycji spółek Grupy BUMA, wynosiła 241 mln zł (na koniec 2021 roku: 397mln zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki na koniec 2022 roku wynosiło 360 milionów zł i w porównaniu z końcem 2021 roku nie uległo zmianie. Należy podkreślić, że krótkoterminowe zadłużenie odsetkowe Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 100 mln złotych stanowiło 28% całkowitego zadłużenia odsetkowego. Całkowite zadłużenie odsetkowe netto Spółki (zadłużenie odsetkowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe) wyniosło 119 mln zł. Obserwując relatywnie dużą zmianę (wzrost) zadłużenia netto, Rada Nadzorcza zauważa, że jest to powiązane ze strategią Spółki, która finansuje działalność spółek zależnych głównie poprzez udzielanie pożyczek, których wysokość na koniec 2022 roku wyniosła 303 mln zł i wzrosła w ciągu roku o 79 mln zł. Zdaniem Rady Nadzorczej sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra i posiada ona dużą ilość dostępnych środków pieniężnych. Zarząd Spółki konsekwentnie utrzymuje bardzo komfortową relację całkowitego zadłużenia odsetkowego netto do kapitałów własnych, która na dzień 31 grudnia 2022 i 2021 roku wynosiła odpowiednio 9% i minus 3%. W opinii Rady Nadzorczej poziom dźwigni finansowej Spółki pozostaje zadowalający, a w obecnej sytuacji związanej z opisanymi wyżej, stanowiącymi potencjalne wyzwania zjawiskami makroekonomicznymi, zapewni

kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Ten relatywnie niski poziom dźwigni finansowej pozwala na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki, gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje solidne wyniki sprzedażowe Spółki w 2022 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku.

Rada Nadzorcza również stwierdza z satysfakcją, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Taka reputacja wypracowana przez Spółkę jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego jej rozwoju z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

## **2. OCENA SYSTEMU KONTROLI WENĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO**

W roku 2022 system kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A. w nie zmienił się istotnie w porównaniu do roku poprzedniego.

System kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A., podobnie jak w latach poprzednich, składał się z:

- Kontroli instytucjonalnej w postaci audytów wewnętrznych będących w gestii komórki Audytu Wewnętrznego oraz wykonywanych na zlecenie Spółki audytów zewnętrznych, będących w gestii Kontrolera Finansowego. Zarówno Audyt Wewnętrzny, jak i Kontroler Finansowy pracują pod kontrolą Zarządu Spółki oraz na podstawie wytycznych Komitetu Audytu;
- Kontroli funkcjonalnej, polegającej na działaniu w oparciu o ustalone procedury, instrukcje, podział obowiązków i kompetencji oraz zadań. W wielu obszarach kontrola funkcjonalna wspierana jest przez dedykowane systemy informatyczne, których zakres jest rozszerzany.

Kontrola funkcjonalna realizowana jest poprzez wprowadzanie w życie odpowiednio sformalizowanych i udokumentowanych kluczowych procesów działalności operacyjnej Spółki. W rezultacie pozwala to na dokładne ustalenie zakresów kompetencyjnych poszczególnych komórek organizacyjnych i pracowników. Procesy te są odpowiednio sformalizowane w postaci instrukcji i procedur. Sposób i jakość implementacji tych instrukcji oraz procedur jest również przedmiotem przeprowadzanych w Spółce audytów wewnętrznych oraz audytów zewnętrznych.

Rada Nadzorcza z satysfakcją odnotowuje kontynuację działań Zarządu polegających na stabilizacji wdrożonego w 2021 roku w Spółce i w pozostałych największych spółkach deweloperskich Grupy Kapitałowej zintegrowanego systemu informatycznego D365, którego częścią jest system finansowo-księgowy oraz, że system ten został zaimplementowany w 2022 roku również w spółkach zależnych Grupy działających na rynku krakowskim. Wdrożenie, a następnie rozwój tego rozwiązania oraz zintegrowanie go z innymi istniejącymi już systemami biznesowymi pozwala na zwiększenie kontroli poprzez odpowiednią konfigurację systemów, zaszyte w nich algorytmy, kontrole dostępu oraz jasno sprecyzowane zakresy zadań i odpowiedzialności. Pozwala to również na usystematyzowanie i utrzymanie odpowiedniej jakości danych, kontroli budżetowej oraz procesów prognozowania oraz raportowania finansowego i operacyjnego w najważniejszych obszarach biznesowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego, który podlega zarówno procesom kontroli wewnętrznej w samej Spółce, jak również okresowej kontroli zewnętrznej przez niezależnego biegłego rewidenta.

Zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza rekomendując oraz wybierając audytora zewnętrznego, dokonują tego z dużą dbałością o wysoką jakość audytów zewnętrznych oraz ze świadomością ich znaczenia dla całego środowiska kontroli w Spółce. Z tego względu audyty zewnętrzne w Spółce i w spółkach Grupy Kapitałowej przeprowadzane są tylko przez firmy audytorskie z najlepszą reputacją i największym doświadczeniem na rynku. Na podstawie regularnych spotkań Komitetu Audytu (funkcjonującego w ramach Rady Nadzorczej) z niezależnym biegłym rewidentem Spółki i na podstawie wyników prac audytorskich, Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości, a badane przez biegłego rewidenta procedury kontrolne są zadawalające.

Rada Nadzorcza również pozytywnie ocenia istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz zauważa wprowadzone usprawnienia, będące wynikiem implementowania nowych rozwiązań informatycznych oraz wdrażania rekomendacji z przeprowadzonych audytów wewnętrznych.

Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej, monitoruje i przegląda sprawy związane z kontrolą wewnętrzną i zewnętrzną w Spółce. Komitet Audytu pełni funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem oraz komórki Audytu Wewnętrznego niezależnie od pełnienia swoich obowiązków w odniesieniu do audytów zewnętrznych.

W opinii Rady Nadzorczej poziom kontroli instytucjonalnej w 2022 roku w porównaniu z rokiem 2021 nie uległ istotnej zmianie i pozostaje na podobnym poziomie. W szczególności, w odniesieniu do procesu zarządzania ryzykiem w Spółce, komórka Audytu Wewnętrznego monitorowała działanie i efektywność najistotniejszych procesów kontroli wewnętrznej, co przyczynia się do minimalizacji ryzyka oraz poprawy sprawności operacyjnej Spółki. Zakres oraz jakość kontroli dokonywanych przez komórkę Audytu Wewnętrznego monitorowany był regularnie przez Komitet Audytu. Rada Nadzorcza uważa, że poziom współpracy pomiędzy komórką Audytu Wewnętrznego a Komitetem Audytu pozostał w 2022 roku na dobrym poziomie.

Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu Spółki za jego zaangażowanie w kwestie związane z zarządzaniem ryzykiem oraz systemem kontroli wewnętrznej. Co więcej, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia identyfikację najistotniejszych i największych ryzyk z punktu widzenia zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej, której Spółka jest podmiotem dominującym oraz metod wykorzystywanych w celu zaadresowania tych ryzyk oraz sposobów ich minimalizacji.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z raportem z funkcjonowania systemu compliance sporządzonym przez Compliance Managera Grupy Kapitałowej oraz z oceną Zarządu Spółki, dotyczącą skuteczności funkcjonowania systemu compliance w minionym roku, pozytywnie ocenia realizowane działania w tym obszarze. Istotny wpływ na funkcjonowanie Spółki w 2022 roku miały destabilizujące otoczenie czynniki związane z rosyjską inwazją na Ukrainę, dlatego skuteczna i rozwinięta kultura compliance stanowiła istotne wsparcie dla działalności Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej.

Dzięki wielu dobrze zaplanowanym wyzwaniom podjętym przez Spółkę, możliwym było nie tylko realizowanie przyjętych zamierzeń z zakresu compliance, polegających na bieżącym zapewnianiu Spółce zgodności z nowymi wymogami prawnymi i regulacyjnymi, ale również podjęcie kolejnych działań wspomagających, ukierunkowanych na rozwój świadomości compliance i prawnej wśród personelu Spółki i bieżącą analizę definiowanych przez Spółkę obszarów zgodnościowych, w tym otworzenie dla pracowników i współpracowników Spółki i Grupy Kapitałowej cyklu comiesięcznych warsztatów prawnych pn. „Legal Mondays”, prowadzonych przez przedstawicieli działu prawnego oraz compliance. Inicjatywa ma przede wszystkim na celu zwiększenie poczucia komfortu pracowników merytorycznych w obszarach ich codziennej działalności, co przełoży się ma na zwiększenie wydajności ich pracy, ograniczenie ryzyk prawnych w realizowanych przez nich zadaniach oraz tworzenie dokumentacji prawno-zgodnościowej, z poszanowaniem wzajemnych potrzeb.

Wśród szczególnie wartych odnotowania zadań realizowanych w obszarze compliance w 2022 roku należy wymienić również przyjęcie w Spółce Code of Conduct - Kodeksu postępowania Kontrahenta Dom

Development („Code of Conduct”), będącego z jednej strony naturalną konsekwencją przyjęcia przez Grupę Kapitałową strategii ESG DOM 2030, z drugiej zaś strony uporządkowaniem i ujednoczeniem w jednym dokumencie, stosowanych przez Spółkę i Grupę Kapitałową standardowych klauzul umownych i proceduralnych. Code of Conduct wszedł w życie w ramach prowadzonych przez Spółkę działań wspierających prowadzenie odpowiedzialnego biznesu oraz stanowił jednocześnie odpowiedź na stawiane przez Spółkę jej kontrahentom wymogi środowiskowe i jakościowe, jak również posłużył wsparciu procesów weryfikacji zgodności ich działalności z prawem.

W ocenie Rady Nadzorczej, kontynuowanie przyjętego przez Spółkę kierunku rozwoju systemu compliance, utrzymującego najwyższą jakość nadzoru nad zgodnością działań Spółki w porównaniu z najlepszymi „praktykami rynkowymi”. Spełnienie norm legislacyjnych oraz rekomendacji organów nadzorczych zapewniane jest poprzez przyjmowanie, monitorowanie i aktualizację odpowiednich rozwiązań proceduralnych.

Rada Nadzorcza podkreśla, że skuteczność zarządzania systemem compliance w 2022 roku zasługuje na szczególne wyróżnienie, a zaangażowanie Zarządu i kolejne działania podejmowane w ramach rozwoju kultury compliance potwierdzają słuszność i kompletność przyjmowanych dla tego obszaru założeń. Ryzyko braku zgodności w działaniach Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w szczególności z obowiązującymi przepisami prawa, zostało skutecznie zminimalizowane.

W obliczu obserwowanych w ostatnich latach znaczących zmian w strukturze Grupy Kapitałowej i jej dywersyfikacji geograficznej, Rada Nadzorcza z zadowoleniem przyjmuje decyzję Zarządu o wdrożeniu systemów compliance oraz audytu wewnętrznego we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej do końca 2024 roku w ramach Strategii DOM 2030, która uzupełnia działalność Spółki w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance).

## **5 INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZACJI OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ ORAZ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO DORADCY RADY NADZORCZEJ W 2022 ROKU**

Rada Nadzorcza ocenia, iż Zarząd prawidłowo realizował obowiązki związane z udzielaniem Radzie Nadzorczej informacji wynikające z przepisu art. 380<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych (w brzmieniu obowiązującym od 13 października 2022 roku). W szczególności Zarząd przekazywał informacje o uchwałach Zarządu i ich przedmiocie i sytuacji spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym oraz postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki w odpowiedniej formie, adekwatnym zakresie oraz z właściwą częstotliwością. Rada Nadzorcza otrzymywała wszelkie informacje, dokumenty, sprawozdania i wyjaśnienia dotyczące Spółki i Grupy niezbędne do sprawowania nadzoru w toku bieżącej współpracy z Zarządem i pracownikami Spółki. Wobec powyższego, Rada Nadzorcza nie korzystała z uprawnienia do żądania sporządzenia lub przekazania informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki lub Grupy w trybie określonym w art. 382 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

W 2022 roku Rada Nadzorcza nie podjęła żadnej uchwały w sprawie zbadania na koszt Spółki określonej sprawy dotyczącej działalności Spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę. Wobec powyższego, nie doszło do wypłaty wynagrodzenia z tytułu zlecenia przez Radę Nadzorczą zbadania określonej sprawy dotyczącej działalności Spółki lub sporządzenia analiz lub opinii przez doradcę w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych.

## **6 OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY**

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określone są w Regulaminie Giełdy oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Zasady przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określa Uchwała Zarządu GPW nr 1309/2015 z 17 grudnia 2015 roku.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy, w przypadku gdy określona zasada szczegółowa ładu korporacyjnego nie jest stosowana w sposób trwały lub jest naruszona incydentalnie, emitent ma obowiązek opublikowania raportu w tej sprawie. Raport powinien zostać opublikowany na oficjalnej stronie internetowej emitenta oraz za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI).

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku precyzuje, jakie informacje powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności emitenta w raporcie rocznym spółki.

W dniu 16 marca 2023 r. Dom Development S.A. („Spółka”) opublikowała Raport Roczny za 2022 r., w tym Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 r., w ramach którego zostało zamieszczone, jako wyodrębniona część tego sprawozdania, oświadczenie Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego wynikającego z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. Oświadczenie Spółki zawiera również informacje, które zasady i rekomendacje „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” nie były przez Spółkę stosowane w 2022 r. wraz z uzasadnieniem. Rada Nadzorcza ocenia, iż Spółka w stosownym terminie złożyła oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Treść powyższego oświadczenia koresponduje z dyspozycjami przepisu § 70 ust. 6 pkt. 5) ww. Rozporządzenia Ministra Finansów.

Ponadto, Spółka udostępnia na swojej stronie internetowej (<https://inwestor.domd.pl/pl/lad-korporacyjny>) aktualną informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021.

Rada Nadzorcza monitorowała stosowanie przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposób wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, m.in. poprzez omawianie powyższych kwestii podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu, dokonywanie analizy oraz weryfikacji poprawności informacji i dokumentów zamieszczanych na stronie internetowej Spółki.

Wobec powyższego, Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w prawidłowy sposób wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego, określone w Regulaminie Giełdy oraz

przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w tym terminowo opublikowała Informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021. W ocenie Rady Nadzorczej publikowane przez Spółkę wyjaśnienia dotyczące zakresu stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego w sposób przejrzysty, dokładny i wyczerpujący prezentują akcjonariuszom, inwestorom oraz innym zainteresowanym stronom mechanizmy funkcjonowania Spółki.

## **7 OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.**

Spółki z Grupy angażują się społecznie w aglomeracjach, na obszarze których Grupa prowadzi działalność. Grupa działa lokalnie na rzecz poprawy jakości życia oraz integracji lokalnych społeczności. Wśród dotychczasowych inicjatyw Grupy można wyróżnić przede wszystkim działania w obszarze:

- zagospodarowania przestrzennego i infrastruktury miejskiej,
- wsparcia artystów oraz wprowadzania sztuki do przestrzeni publicznej,
- promowania aktywności fizycznej i zdrowego stylu życia,
- pomocy potrzebującym.

W 2022 r. Grupa angażowała się także w szeroko zakrojoną pomoc w związku z epidemią COVID-19 oraz kryzysem uchodźczym spowodowanym wojną w Ukrainie. Wsparcie Grupy na rzecz osób dotkniętych wojną wyniosło ponad 1,1 mln zł.

Świadczona pomoc przybiera różne formy, od wsparcia merytorycznego, przez inicjatywy partnerskie, po wymierne wsparcie finansowe.

Zgodnie z zasadami 1.5. oraz 2.11.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, Spółka ujawniała wydatki ponoszone przez Spółkę i jej Grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, organizacji społecznych. Kwoty przekazane na cele dobroczynne nie są istotne w skali Spółki, natomiast beneficjentami tej działalności są podmioty działające w obszarze edukacji, propagowania sportu, nauki, kultury, sztuki, rozwój społeczności lokalnych oraz opieki nad potrzebującymi, co nie budzi żadnych zastrzeżeń Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej w obszarze działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

## **8 OKRESOWA OCENA TRANSAKCYJ ISTOTNYCH W ROZUMIENIU USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z procedurą okresowej oceny transakcji istotnej w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie publicznej”), Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji, czy istotne



transakcje w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej spełniły warunki do wyłączenia obowiązku podawania informacji o zawarciu takich istotnych transakcji.

Rada Nadzorcza potwierdziła, iż w zakresie istotnych transakcji:

- zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi, zachodzi zwolnienie z obowiązku wynikającego z rozdziału 4b Ustawy o ofercie publicznej (tj. obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej informacji o istotnej transakcji i wyrażenia przez radę nadzorczą zgody na jej zawarcie), na podstawie art. 90j ustęp 1 punkt 2 Ustawy o ofercie publicznej, ze względu na strukturę udziałową (jedeny wspólnik),
- zawartych przez podmiot powiązany Spółki ze spółką będącą jej podmiotem zależnym, zachodzi zwolnienie z obowiązku wynikającego z rozdziału 4b Ustawy o ofercie publicznej (tj. obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej informacji o istotnej transakcji i wyrażenia przez radę nadzorczą zgody na jej zawarcie), na podstawie art. 90j ustęp 1 punkt 1 Ustawy o ofercie publicznej, ze względu na zawarcie tych transakcji na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności.

## 9 INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Polityka Różnorodności Spółki w zakresie odnoszącym się do Członków Zarządu została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 30 sierpnia 2022 r. Ponadto tego samego dnia Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. przyjęło Politykę Różnorodności w zakresie odnoszącym się do Członków Rady Nadzorczej Spółki.

### • Zarząd Spółki

- Jarosław Szanajca - Prezes Zarządu

Kieruje pracami Zarządu oraz koordynuje prace pozostałych Członków Zarządu. Do głównych zadań Prezesa Zarządu należą:

- nadzór nad poprawnością realizacji działalności operacyjnej i finansowej Spółki,
- wyznaczanie polityki handlowej i produktowej Spółki,
- nadzór nad polityką marketingową i promocyjną,
- zatwierdzanie założeń polityki zarządzania pracownikami, w szczególności obsadzania ważnych stanowisk kierowniczych w Spółce i podmiotach z nią powiązanych,
- nadzór właścicielski nad spółkami zależnymi,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej i regulaminów wewnętrznych Spółki.

Prezes Zarządu nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Pion Sprzedaży i Marketingu, Pion HR i Administracji, Dział Informatyki.

Pan Jarosław Szanajca posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra prawa uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Pan Jarosław Szanajca posiada 31-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję jej Prezesa od 1996 r. tj. od 27 lat.

- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Generalnego należą:

- ustalanie polityki inwestycyjnej Spółki,
- zapewnienie rozwoju Spółki poprzez zabezpieczenie Banku Ziemi,
- zarządzanie operacyjną i inwestycyjną działalnością Spółki poprzez: pozyskiwanie gruntów, pozyskiwanie Generalnych Wykonawców, zapewnienie opieki nad Klientami, zapewnienie rękojmi i gwarancji, odpowiedzialność za zgodne z wymogami prawa wszystkich aspektów działalności operacyjnej Spółki, nadzór nad systemem zarządzania efektywnością Spółki.

Wiceprezes Zarządu, Dyktor Generalny nadzoruje następujące jednostki organizacyjne: Pion Zakupu Nieruchomości, Pion Inwestycji, Pion Klienta, Dział Prawny.

Pani Małgorzata Kolarska posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej. Pani Małgorzata Kolarska posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Jej staż pracy w Spółce wynosi 17 lat, w tym 9 lat pełni ona funkcję Wiceprezesa Zarządu.

- Leszek Stankiewicz - Wiceprezes Zarządu, Dyktor Finansowy

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu - Dyktora Finansowego należą:

- ustalanie polityki finansowej Spółki i Spółek zależnych,
- zarządzanie budżetem i planami finansowymi Spółki,
- zarządzanie majątkiem Spółki, zarządzanie gotówką, należnościami i zobowiązaniami,
- kierowanie programem zabezpieczenia przed ryzykiem (organizuje wewnętrzny system kontroli i nadzoru),
- zarządzanie i nadzór nad obszarem zagadnień korporacyjnych, relacji inwestorskich, w tym kontakty z GPW, KDPW i KNF,
- prowadzi badania i analizuje kondycję finansową przedsiębiorstwa, ogólną sytuację ekonomiczną i ich wpływ na politykę Spółki, przedstawia raporty o stanie Spółki.

Odpowiada także za:

- negocjacje i finalizację najważniejszych operacji finansowych takich jak zaciąganie kredytów, emisja obligacji,
- opracowywanie średnioterminowych planów finansowych Spółki oraz rocznych planów budżetowych.

Wiceprezes Zarządu - Dyktor Finansowy nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Kontroling Finansowy, Audył Wewnętrzny, Relacje Inwestorskie, Zarządzanie Gotówką, Dział Finansowy, Dział Księgowości, Sprawozdawczość Finansowa.

Pan Leszek Stankiewicz posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentem Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie kierunku Finanse i Bankowość. Pan Leszek Stankiewicz ma 11-letnie doświadczenie w branży budowlano-deweloperskiej, jego staż pracy w Grupie wynosi 4 lata, w tym 2 lata pełni on funkcję Wiceprezesa Zarządu.

- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

Do głównych zadań Członka Zarządu należy uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem procesu zakupu gruntu i procesów inwestycyjnych.

Pan Mikołaj Konopka posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Gdańskiego. Pan Mikołaj Konopka posiada 16-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 5 lat.

- Terry Roydon – Członek Zarządu

Do głównych zadań Członka Zarządu należy uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem procesu zakupu gruntu i procesów inwestycyjnych.

Pan Terry Roydon posiada wyższe wykształcenie, ukończył Uniwersytet Londyński. Pan Terry Roydon posiada 52-letnie międzynarodowe doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 25 lat, pełniąc funkcję najpierw członka Rady Nadzorczej, a następnie Członka Zarządu.

W 2022 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyzn i 1 kobieta. 4 Członków Zarządu posiada obywatelstwo polskie, 1 Członek Zarządu jest obywatelem Wielkiej Brytanii. 2 Członków Zarządu znajduje się w przedziale wieku między 41-50 lat, 1 Członek Zarządu znajduje się w przedziale wieku między 51 a 60 lat, natomiast 2 Członków Zarządu ma powyżej 60 lat. Wszyscy Członkowie Zarządu są od wielu lat związani z Grupą, a o ich powołaniu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu

Dom Development S.A. wchodzi osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą.

Zgodnie z ogłoszoną w dniu 28 czerwca 2022 roku strategią ESG DOM 2030, Zarząd Spółki będzie dążył, we współpracy z większościowym akcjonariuszem, do zwiększenia udziału kobiet do poziomu co najmniej 30% od 2026 roku w w odniesieniu do Zarządu Dom Development S.A.

- **Rada Nadzorcza Spółki**

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Grzegorz Kiełpsz posiada wykształcenie średnie. W branży deweloperskiej ma 31-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 27 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Janusz Zalewski posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem SGPIŚ (Główna Szkoła Planowania i Statystyki – obecnie Szkoła Główna Handlowa w Warszawie). W branży deweloperskiej ma 24-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 24 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Marek Moczulski posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. W zawodowej działalności wykorzystuje praktyczną wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 12 lat.

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej

Pani Dorota Podedworna-Tarnowska posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Jest doktorem nauk ekonomicznych. W pracy zawodowej wykorzystuje wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 5 lat.

- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej

Pan Markham Dumas posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem Pangbourne College, Berks, Kent w Wielkiej Brytanii. Pan Markham Dumas posiada 31-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od 17 lat.

- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Pan Mark Spiteri posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem London School of Economics w Londynie. Pan Mark Spiteri posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od 11 lat.

- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej

Pan Krzysztof Grzyliński posiada wyższe wykształcenie, ukończył Akademię Medyczną w Warszawie. Posiada 29-letnie doświadczenie w branży ubezpieczeniowej. Jest Członkiem Rady Nadzorczej Spółki od 12 lat.

W 2022 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 6 mężczyzn i 1 kobieta. 5 Członków Rady Nadzorczej posiada obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. 2 Członków Rady Nadzorczej znajduje się w przedziale wieku między 41-50 lat, 2 Członków Rady Nadzorczej znajduje się w przedziale wieku między 51-60 lat, natomiast 3 Członków Rady Nadzorczej ma powyżej 60 lat. W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi osoby z doświadczeniem w różnych branżach, w tym w branży deweloperskiej. Wśród Członków Rady Nadzorczej znajdują się osoby od lat związane

z Dom Development S.A., jak jej Przewodniczący, współzałożyciel Spółki - Grzegorz Kiełpsz oraz przedstawiciele dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. Dla zapewnienia najwyższych standardów nadzoru nad Spółką, w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A. zasiada także troje Członków Niezależnych (Pani dr Dorota Podedworna-Tarnowska, Pan Marek Moczulski oraz Pan Krzysztof Grzyliński), posiadający wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru biznesu oraz sprawozdawczości finansowej.

Zgodnie z ogłoszoną w dniu 28 czerwca 2022 roku strategią ESG DOM 2030, Zarząd Spółki będzie dążył, we współpracy z większościowym akcjonariuszem, do zwiększenia udziału kobiet do poziomu co najmniej 30% od 2023 roku w odniesieniu do Rady Nadzorczej Spółki.

## 10 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ

W skład Rady Nadzorczej wchodzi zarówno osoby posiadające należytą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają szerokie doświadczenie zawodowe, wiedzę oraz umiejętności, włączając gruntowną wiedzę o Spółce oraz zrozumienie jej działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej przez cały 2022 rok pracowali niezależnie od Zarządu i zachowywali niezależność poglądów na temat działalności Spółki.

Rada oraz Komitet Audytu i Komitet Wynagrodzeń odbywały spotkania, tak często jak to było niezbędne w celu poprawnego wykonania wszystkich powierzonych im obowiązków. Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że z powierzonych obowiązków w 2022 roku wywiązała się prawidłowo i należyście, a tym samym działalność Spółki była kompetentnie i kompleksowo nadzorowana.

Przez cały rok 2022 wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej, a w szczególności jej Przewodniczący oraz Wiceprzewodniczący, pozostawali w stałym i bezpośrednim kontakcie z Członkami Zarządu Spółki, prowadząc liczne konsultacje na temat różnych aspektów działalności Spółki. Dodatkowo, oprócz oficjalnych posiedzeń Rady Nadzorczej w 2022 roku, w których uczestniczyli niektórzy z Członków Zarządu Spółki, wszyscy Członkowie Zarządu pozostawali w regularnym kontakcie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej i Członkami Rady. Rada Nadzorcza wierzy, że powyższe czynności przyczyniły się do efektywnego wykonania przez jej Członków wszelkich spoczywających na niej obowiązków.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali zbieżne sprawozdania i raporty od Zarządu Spółki. W zakres wyżej wspomnianych informacji i raportów wchodziły regularne, comiesięczne pisemne raporty od Prezesa oraz dwóch Wiceprezesów Zarządu, jak również szczegółowe comiesięczne raporty menedżerskie, które zawierały porównania do rocznego budżetu. Ponadto w regularnych, dwumiesięcznych okresach, Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali pisemne sprawozdania od przełożonych poszczególnych działów Spółki odnośnie do ich bieżącej działalności. W ten sposób Rada Nadzorcza była w stanie otrzymywać regularne i obszerne informacje na wszystkie tematy związane z działalnością Spółki oraz dotyczące związanego z nią ryzyka.

Rada Nadzorcza Spółki wyraża przekonanie, iż w 2022 roku działała w sposób skuteczny i wydajny, natomiast posiedzenia Rady odbywały się z zachowaniem wymaganego quorum. Rada podejmowała wszystkie uchwały i decyzje zgodnie z prawem.

Zgodnie z zaprezentowanymi powyżej normami pracy Rady Nadzorczej oraz mając na względzie treść zasad zdefiniowanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych 2021, Rada Nadzorcza Dom Development S.A., uważa, iż Spółka w sposób prawidłowy i adekwatny zastosowała się przez cały rok 2022 do reguł corporate governance, w szczególności w zakresie działania organów nadzorczych.

## 11 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 - Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 30 czerwca 2022 r.

Załącznik nr 2 - Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 lipca 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.

Załącznik nr 3 - Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Załącznik nr 4 - uchwała Rady Nadzorczej nr 03/03/23 z dnia 15 marca 2023 oraz Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,

Załącznik nr 5 - uchwała nr 01/04/23 z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022



**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**SPRAWOZDANIE  
KOMITETU AUDYTU  
DOM DEVELOPMENT S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE  
OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R.  
DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.**



## I. Skład osobowy i organizacja Komitetu Audytu.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r. oraz 5 października 2010 r., Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodnicząca, są niezależni, w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, t.j. Dz. U. 2020, 1415 oraz pkt 7.7 Statutu Spółki. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Jeden z członków Komitetu Audytu ma wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 30 czerwca 2022 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- (i) Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Audytu (członek niezależny),
- (ii) Mark Spiteri - Członek Komitetu Audytu,
- (iii) Marek Moczulski - Członek Komitetu Audytu (członek niezależny).

Wyżej wymienieni członkowie Komitetu Audytu zostali powołani uchwałami Rady Nadzorczej nr 11/05/19 oraz nr 12/05/19 i nr 13/05/19 z dnia 30 maja 2019 r.

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Audytu określa Statut Spółki oraz Regulamin Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r. oraz 5 października 2010 r.

## II. Działalność Komitetu Audytu.

Zgodnie z Regulaminem Komitet Audyt nadzoruje Zarządu Spółki w zakresie:

- (i) stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku;
- (ii) przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd.;
- (iii) stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą.

Ponadto Komitet Audytu wydaje rekomendacje Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, kontroluje niezależność i obiektywność biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia oraz ocenia pracę biegłego rewidenta.

Komitet Audytu prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie ze wstępnie uzgodnionymi cyklami audytu oraz audytu wewnętrznego. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Audytu decyzje miały formę uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

- (i) 15 marca 2022 r.,
- (ii) 25 kwietnia 2022 r.
- (iii) 24 maja 2022 r.



Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu były zwołane prawidłowo. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Audytu. W posiedzeniach Komitetu Audytu brali również udział niektórzy członkowie Zarządu oraz inni przedstawiciele kadry zarządzającej włączając Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Pana Leszka Stankiewicza oraz Kontrolera Finansowego, Zastępcę Dyrektora Finansowego Pana Dariusza Gołębińskiego, którzy m.in. udzielali informacji odnośnie kwestii wynagrodzenia audytora, sprawozdań finansowych Spółki, a także wszelkich informacji, o których przygotowanie przez Zarząd wnosił Komitet Audytu.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 15 marca 2022 r. w formie wideokonferencji, uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy udzielili wszelkich niezbędnych wyjaśnień i informacji dotyczących procedury przeprowadzenia audytu, uwag oraz konkluzji z przeprowadzonego audytu. Komitet Audytu otrzymał pisemne oświadczenie audytora złożone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, potwierdzające spełnienie wymogów bezstronności i niezależności określonych w ustawie. Ponadto, Komitet Audytu omówił ostatnie audyty wewnętrzne oraz przyjął Sprawozdanie Komitetu Audytu z działalności w okresie od 1 lipca 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Na posiedzeniu w dniu 25 kwietnia 2022 r. Komitet Audytu zarekomendował Radzie Nadzorczej wybór biegłego rewidenta tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., do badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022, a także do przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2022 roku i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.

W kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 24 maja 2022 r., również uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy omówili plan dotyczący badania sprawozdań finansowych 2022 oraz przeprowadzili dla członków Komitetu Audytu sesję doradczą z zakresu zmian w prawie w tym w prawie podatkowym oraz przepisach dotyczących rachunkowości. Członkowie Komitetu Audytu podczas ww. wideokonferencji, omówili również ostatnie audyty wewnętrzne.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 30 czerwca 2022 r. do głównych zadań Komitetu Audytu należało nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się przez Zarząd do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., w zakresie przygotowywanych przez Spółkę raportów oraz informacji finansowych oraz stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powołanych przez Radę Nadzorczą.

Ponadto, Komitet Audytu ocenił prace audytora oraz dokonał kontroli jego niezależności i obiektywności.

Korzystając ze swoich uprawnień, Komitet Audytu żądał od Spółki informacji z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zewnętrznego, w szczególności członkowie Komitetu Audytu byli również uprawnieni do: przeglądania wszelkich ksiąg, dokumentów, sprawozdań rocznych i półrocznych Spółki, żądania przedłożenia harmonogramów prac audytorów wewnętrznych i biegłych rewidentów, uzyskiwania od członków Zarządu, dyrektorów i pracowników Spółki wyjaśnień w wymaganym zakresie oraz przedkładania rekomendacji i ocen Radzie Nadzorczej, w zakresie swoich kompetencji.



**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**SPRAWOZDANIE  
KOMITETU AUDYTU  
DOM DEVELOPMENT S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE  
OD DNIA 1 LIPCA 2022 R.  
DO DNIA 31 GRUDNIA 2022 R.**



## I. Skład osobowy i organizacja Komitetu Audytu.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dom Development S.A. („Spółka”) oraz Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r. oraz 5 października 2010 r., Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodnicząca, są niezależni, w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, t.j. Dz. U. 2020, 1415 oraz pkt 7.7 Statutu Spółki. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Jeden z członków Komitetu Audytu ma wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W okresie od dnia 1 lipca 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- (i) Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Audytu (członek niezależny),
- (ii) Mark Spiteri - Członek Komitetu Audytu,
- (iii) Marek Moczulski - Członek Komitetu Audytu (członek niezależny).

Wyżej wymienieni członkowie Komitetu Audytu zostali powołani uchwałami Rady Nadzorczej nr 11/06/22 oraz nr 12/06/22 i nr 13/06/22 z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Audytu określa Statut Spółki oraz Regulamin Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r. oraz 5 października 2010 r.

## II. Działalność Komitetu Audytu.

1. Komitet Audytu prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie ze wstępnie uzgodnionymi cyklami audytu oraz audytu wewnętrznego. Cztery posiedzenia Komitetu Audytu odbyły się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. wideokonferencji. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Audytu decyzje miały formę uchwał.

2. W okresie od dnia 1 lipca 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do najważniejszych zadań Komitetu Audytu należało nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się przez Zarząd do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., w zakresie przygotowywania przez Spółkę raportów oraz informacji finansowych oraz w zakresie stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powołanych przez Radę Nadzorczą.

Komitet Audytu monitorował działalności związane z kontrolą wewnętrzną w Spółce a w szczególności prace prowadzone przez Sekcję Audytu Wewnętrznego. Pełnił też funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem Biznesowym oraz Sekcji Audytu Wewnętrznego. Audyt Wewnętrzny funkcjonuje, według Komitetu Audytu, profesjonalnie i posiada zasoby o odpowiednich umiejętnościach. Sekcja raportuje do członków Komitetu Audytu, natomiast raporty przekazywane są członkom Komitetu Audytu oraz osobom odpowiedzialnym za dany obszar lub dział, które były audytowane. System procedur i kontroli wewnętrznych (Statutu Audytu Wewnętrznego) został zatwierdzony przez Komitet Audytu, a ponadto Komitet Audytu określał także obszary do audytowania.

Korzystając ze swoich uprawnień, Komitet Audytu żądał od Spółki informacji z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zewnętrznego, w szczególności członkowie Komitetu Audytu byli uprawnieni do: przeglądania wszelkich ksiąg oraz dokumentów Spółki, jak również sprawozdań rocznych i półrocznych Spółki, żądania przedłożenia harmonogramów prac audytorów wewnętrznych i biegłych rewidentów, uzyskiwania od członków Zarządu, dyrektorów i pracowników Spółki wyjaśnień w niezbędnym zakresie oraz przedkładania rekomendacji i ocen Radzie Nadzorczej, w zakresie swoich kompetencji.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 5 posiedzeń Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 18 lipca 2022 r. (obrazy przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
2. 23 sierpnia 2022 r. (obrazy przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
3. 4 października 2022 r.;
4. 29 listopada 2022 r. (obrazy przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
5. 16 grudnia 2022 r. (obrazy przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość).

Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu były zwołane prawidłowo. We wszystkich pięciu posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Audytu. W posiedzeniach Komitetu Audytu brali również udział niektórzy członkowie Zarządu oraz inni przedstawiciele kadry zarządzającej, włączając Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Pana Leszka Stankiewicza oraz Kontrolera Finansowego, Zastępcę Dyrektora Finansowego Pana Dariusza Gołębińskiego, którzy udzielali informacji odnośnie do kwestii dotyczących audytów wewnętrznych, sprawozdań finansowych Spółki, a także wszelkich informacji, o których przygotowanie przez Zarząd wnosil Komitet Audytu.

W dwóch posiedzeniach Komitetu Audytu uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, którzy m.in. omawiali zagadnienia podatkowe i księgowe, wyniki przeglądu półrocznego za 2022 rok oraz przedstawili informacje dotyczące badania sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Na posiedzeniu w dniu 18 lipca 2022 r. Komitet Audytu przyjął Sprawozdanie Komitetu Audytu z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 23 sierpnia 2022 r., uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy udzielili wszelkich niezbędnych wyjaśnień i przedstawili wyniki przeglądu półrocznego 2022. Członkowie Komitetu Audytu wyrazili zgodę na świadczenie przez audytora dodatkowych usług.

Na kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 4 października 2022 r., członkowie Komitetu Audytu podczas wideokonferencji wysłuchali oraz omówili prezentację dotyczącą audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. Ponadto członkowie Komitetu omówili pismo KNF ws. mechanizmów awaryjnych na wypadek utraty uprawnień przez firmę audytorską oraz raporty z audytów wewnętrznych.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 29 listopada 2022 r., uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy omówili wyniki badania wstępnego oraz plan audytu sprawozdań finansowych za 2022 r. Ponadto członkowie Komitetu zapoznali się z ofertami finansowymi na badanie sprawozdań finansowych na lata 2023-2024 oraz omówili raporty z audytów wewnętrznych.

Na posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się 16 grudnia 2022 r. członkowie Komitetu Audytu przyjęli harmonogramy działań na 2023 r.



**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**SPRAWOZDANIE  
KOMITETU WYNAGRODZEŃ  
DOM DEVELOPMENT S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE  
OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R.  
DO DNIA 31 GRUDNIA 2022 R.**



## I. Skład osobowy i organizacja Komitetu Wynagrodzeń.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) oraz Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r. oraz w dniu 5 października 2010 r., Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady Nadzorczej (w rozumieniu pkt 7.7 Statutu Spółki).

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

Marek Moczulski – Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),

Mark Spiteri – Członek Komitetu Wynagrodzeń,

Krzysztof Grzyliński – Członek Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny).

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Wynagrodzeń określa Statut Spółki Dom Development S.A. oraz Regulamin Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r. oraz w dniu 5 października 2010 r.

## II. Działalność Komitetu Wynagrodzeń.

1. Komitet Wynagrodzeń prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, które odbywały się zgodnie z Harmonogramem Czynności Spółki w 2022 r. oraz w zależności od potrzeb. Komitet Wynagrodzeń obradował również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. videokonferencji. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Wynagrodzeń decyzje miały formę uchwał.

2. W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do najważniejszych zadań Komitetu Wynagrodzeń należało dokonywanie okresowej oceny zasad wynagradzania Członków Zarządu i sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń kadrze menedżerskiej w ramach programów premii oraz programów motywacyjnych, w tym w ramach programów opcji menedżerskich.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 7 posiedzeń Komitetu Wynagrodzeń Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 15 marca 2022 r.;
2. 24 marca 2022 r.;
3. 25 kwietnia 2022 r.;
4. 24 maja 2022 r.;
5. 3 października 2022 r.;
6. 29 listopada 2022 r.;
7. 16 grudnia 2022 r.

Wszystkie posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń były zwołane prawidłowo. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Wynagrodzeń. W posiedzeniach Komitetu Wynagrodzeń brali również udział Prezes Zarządu Pan Jarosław Szanajca oraz Dyrektorzy HR Pan Jakub Poddany oraz Pani Magdalena Bielecka.

Na posiedzeniu Komitetu Wynagrodzeń w dniu 15 marca 2022 r. członkowie Komitetu Wynagrodzeń m.in. odbyli dyskusję na temat wynagrodzenia członków zarządu w 2021 r., przyjęli Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń z działalności w okresie od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r., zarekomendowali przyznanie premii w ramach Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz podjęli uchwały w sprawie rekomendacji dotyczących premii oraz celów w ramach Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan).



Na posiedzeniu w dniu 24 marca 2022 r. Komitet Wynagrodzeń podjął uchwały w sprawie rekomendacji dotyczących premii w ramach Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz w ramach Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan).

Podczas posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń w dniu 25 kwietnia 2022 r. Członkowie zarekomendowali przyjęcie przez Radę Nadzorczą „Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2021”.

Na posiedzeniu w dniu 24 maja 2022 r. Członkowie Komitetu Wynagrodzeń omówili status programów opcji menedżerskich.

Na posiedzeniu w dniu 3 października 2022 r. Komitet Wynagrodzeń dokonał analizy badania wynagrodzeń w 2021 r. w spółkach publicznych notowanych na GPW (porównywalnych do Dom Development S.A.) i podjął uchwały w sprawie propozycji zmiany wynagrodzenia Członków Zarządu. Ponadto członkowie Komitetu Wynagrodzeń zarekomendowali Radzie Nadzorczej przyjęcie Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A. oraz przyznanie opcji.

Na posiedzeniu w dniu 29 listopada 2022 r. Członkowie Komitetu Wynagrodzeń odbyli dyskusję z Dyrektorem HR Spółki na temat planów na 2023 rok, natomiast na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2022 r. Komitet Wynagrodzeń przyjął harmonogram działań w 2023 r.



**Uchwała nr 03/03/23  
z dnia 15 marca 2023 r.**

**Rady Nadzorczej**

**Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
w sprawie oceny przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A.: sprawozdania finansowego  
Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, sprawozdania Zarządu z  
działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku, skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia  
31 grudnia 2022 roku**

**§ 1**

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie art. 382 § 3 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych, przyjmuje niniejszym stanowiące Załącznik do niniejszej uchwały Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,

oraz postanawia przedstawić ww. sprawozdanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



**GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.**

# **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.**

**Z OCENY:**

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU**





## SPIS TREŚCI

1	OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI .....	3
1.1	PRZEDMIOT OCENY .....	3
1.2	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	4
1.3	OCENA RADY NADZORCZEJ .....	4
2	OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A. ....	5
2.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. ....	5
2.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022 .....	5
2.2.1	BILANS .....	5
2.2.2	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	6
2.2.3	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
2.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI .....	7
2.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI .....	8
2.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA .....	8
2.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA .....	9
3	OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	11
3.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. ....	11
3.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022 .....	11
3.2.1	SKONSOLIDOWANY BILANS .....	11
3.2.2	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	12
3.2.3	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	13
3.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI .....	13
3.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI .....	14
3.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA .....	14
3.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA .....	14
4	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A. ....	16
5	OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ .....	16

# 1 OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

## 1.1 PRZEDMIOT OCENY

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dokonała oceny:

a) Sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 112 030 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 373 684 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 382 481 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 184 078 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 1 351 034 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

b) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, sporządzone według MSSF, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą przy pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4 111 956 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujący zysk netto w wysokości 410 297 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 419 094 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 304 236 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 1 413 273 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku.

## 1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Badanie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Dom Development S.A., a PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, wpisana przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. Podstawą do kontynuacji umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 1/04/22 z dnia 25 kwietnia 2022 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- a) Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- b) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami,
- c) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.

## 1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.



## 2 OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU

### 2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,41% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2021	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	-	14 155 941	55,41%
PTE Allianz Polska S.A.	2 504 229	1 733 219	2 504 229	9,80%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,69%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,01%

\* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 05.01.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE

### 2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022

#### 2.2.1 BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU.

AKTYWA	31.12.2022 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>893 227</b>	<b>29%</b>	<b>477 015</b>	<b>87%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 930 509	62%	1 921 213	0%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	42 782	1%	38 149	12%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 409	0%	3 232	36%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	241 103	8%	396 998	(39)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>2 218 803</b>	<b>71%</b>	<b>2 557 352</b>	<b>(13)%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 112 030</b>	<b>100%</b>	<b>3 034 367</b>	<b>3%</b>

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	25 548	1%	25 398	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	264 208	8%	258 358	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 061 278	34%	941 662	13%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1 351 034</b>	<b>43%</b>	<b>1 225 418</b>	<b>10%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	342 253	11%	408 752	(16)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 418 743	46%	1 400 197	1%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 760 996</b>	<b>57%</b>	<b>1 808 949</b>	<b>(3)%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 112 030</b>	<b>100%</b>	<b>3 034 367</b>	<b>3%</b>

## 2.2.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku w porównaniu z rokiem 2022:

	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Przychody ze sprzedaży	1 414 704	100%	1 234 988	15%
Koszt własny sprzedaży	(952 407)	67%	(856 935)	11%
Zysk brutto ze sprzedaży	462 297	33%	378 053	22%
Zysk na działalności operacyjnej	309 348	22%	242 702	27%
Zysk brutto	436 697	31%	354 851	23%
Zysk netto	373 684	26%	306 767	22%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	14,64	-	12,09	21%

W 2022 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 414 704 tys. zł, tj. na poziomie o 15% wyższym od poprzedniego roku. Zwiększona wartość przychodów wynikała zarówno z wolumenu przekazania lokali wyższego niż w poprzednim roku (1 921 lokali wobec 1 798 rok wcześniej) oraz ze sprzedaży nieruchomości do nabywcy instytucjonalnego (PRS) za kwotę 90 mln zł.

Zwiększenie zysku brutto ze sprzedaży o 22% (czyli do poziomu 462 297 tys. zł) było większe od zmiany na poziomie przychodów co świadczy o wyższym poziomie marży brutto ze sprzedaży, która osiągnęła poziom 33%.

Zysk brutto Spółki wzrósł o 23% w 2022 roku do poziomu 436 697 tys. zł. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży. Na taką sytuację miały również wpływ większe przychody finansowe, które wzrosły o 22 mln w porównaniu z rokiem 2022. Uzyskano to dzięki lokowaniu wolnych środków pieniężnych na zyskownych lokatach bankowych, większej dywidendzie z zysku otrzymanej od spółek zależnych, które wzrosły w 2022 roku o 4% do ponad 117 mln zł, a także wpływom z udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych.

Spółka wypracowała w 2022 roku 373 684 tys. zł zysku netto, tj. o 22% więcej niż rok wcześniej. Marża zysku netto osiągnęła poziom 26%.

### 2.2.3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2022 tys. zł	Rok 2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	364 394	531 841	(31)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	136 316	143 658	(5)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(56 874)	(54 621)	4%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(259 758)	(256 484)	1%
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego</b>	<b>184 078</b>	<b>364 394</b>	<b>(49)%</b>

Na początek 2022 roku stan środków pieniężnych wynosił 364 394 tys. zł w porównaniu do 184 078 tys. zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 180 316 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2022 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 136 316 tys. zł, o 5% mniej niż w poprzednim roku. Utrzymanie wpływów netto z działalności operacyjnej na poziomie porównywalnym z bardzo dobrym 2021 rokiem należy uznać za wynik dobry. W obliczu słabszego niż rok wcześniej rynku i nieco niższej sprzedaży (wyrażonej ilością podpospanych umów sprzedaży) Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje działalność Spółki do panującej na rynku sytuacji. Jest to szczególnie widoczne w dostosowaniu wydatków na zapasy (w tym na nowe ziemie) do uzyskanych wpływów od klientów..

W 2022 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 56 874 tys. zł wobec 54 621 tys. zł wpływu netto rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2022 roku składają się przede wszystkim nakłady na inwestycje finansowe w kwocie 130 254 tys. zł (głównie są to akwizycje dokonane na rynku krakowskim), dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych w kwocie 117 276 tys. zł oraz ujemne saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w kwocie netto równej 64 952 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2022 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 259 758 tys. zł, tj. o 1% więcej wpływów w porównaniu do poprzedniego roku. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 268 258 tys. zł.

### 2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Rentowność Spółki w 2022 roku nie tylko utrzymywała się na wysokim poziomie, ale nawet zauważalnie wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim.

Potwierdzają to wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności w 2022 roku w porównaniu do roku poprzedniego. Marża brutto ze sprzedaży w minionym roku po raz kolejny przekroczyła 30% i wyniosła 32,7%. Na ten wzrost miała również pozytywny wpływ jednorazowa, znaczna sprzedaż nieruchomości do klienta instytucjonalnego (PRS) w kwocie 90 mln zł. Wyższa niż w roku poprzednim sprzedaż, jak również wyższa rentowność na poziomie marży brutto, przełożyła się dalej na wszystkie pozostałe wskaźniki rentowności.

Marża zysku netto Spółki w 2022 roku wyniosła 26,4%. Wzrost zysku netto w porównaniu do 2021 roku, przy jednoczesnej wypłacie znacznej dywidendy, przełożył się na wzrost stopy zwrotu z kapitałów własnych do poziomu 30,5%. Stopa zwrotu z aktywów w 2022 roku zwiększyła się do wysokiego poziomu 12,3% wobec 11,1% rok wcześniej. W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki był bardzo satysfakcjonujący i świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,7%	30,6%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	21,9%	19,7%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	26,4%	24,8%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,3%	11,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	30,5%	26,6%

## 2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Według stanu na koniec 2022 roku, wszystkie wskaźniki płynności uległy obniżeniu w stosunku do roku ubiegłego, kiedy były one na wyjątkowo wysokim, rzadko spotykanym poziomie.

Wskaźnik bieżący na koniec 2022 roku jest nadal na bardzo wysokim poziomie i wynosząc 4,37 świadczy o ogólnej bardzo dobrej sytuacji płynnościowej Spółki. Poziom wskaźników szybkiego (0,57) i natychmiastowego (0,36) również świadczy o dobrej sytuacji płynnościowej Spółki, chociaż są niższe od poziomów wykazywanych w latach wcześniejszych.

Na utrzymujący się, cały czas dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Obecny, dobry poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego w porównaniu do krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Niższe od występujących w latach wcześniejszych wskaźniki płynności, wynikają głównie z niższego niż zwykle poziomu gotówki, co w znacznym stopniu wiąże się ze zrealizowanymi, wcześniej planowanymi akwizycjami na rynku krakowskim oraz zwiększonym finansowaniem spółek zależnych w formie pożyczek.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest nadal wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki oraz skłonność zarówno banków, jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,37	7,24
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,57	1,80
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne*) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,36	1,03

\*)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

## 2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

Wskaźniki zadłużenia na koniec 2022 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2021 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Spółki, największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu minus 1,3% do ciągle komfortowego poziomu 10,4%.

Wszystkie pozostałe wskaźniki zadłużenia uległy poprawie. Można to przypisać zwiększonej wartości aktywów netto oraz polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2022	2021
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	43,4%	40,4%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	130,3%	147,6%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	56,6%	59,6%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	26,6%	29,4%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne)	10,4%	(1,3)%

\*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

## 2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2022, Rada Nadzorcza ocenia rok 2022 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A., w szczególności w kontekście niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co spowodowało odpływ kapitału z naszego regionu. Jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na ogólnokrajowym rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną sytuacją geopolityczną, wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację. Do września 2022 roku trwał cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2022 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu ponadprzeciętnych wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2022, kolejny rok 2023 zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostaje:

- wzrost stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych,
- wysoka inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- kwietniowa rekomendacja KNF, zastrzegająca kryteria obliczania zdolności kredytowej i w konsekwencji powodująca nagłe ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym zwłaszcza w segmencie popularnym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie Zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej oraz posiadane przez Spółkę zasoby (zarówno te finansowe jak i niefinansowe), będące wynikiem przemyślanej oraz ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej, pozwolą Spółce na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania, ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz wsparcie i koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych,
- ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymywanie wysokiej jakości sprzedawanych lokali,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,

- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę, zadaniem Zarządu Spółki jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.

W 2022 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

W IV kwartale ubiegłego roku Spółka Dom Development sfinalizowała pierwszą transakcję z inwestorem z segmentu PRS (najmu instytucjonalnego), jednak nadal koncentruje się przede wszystkim na ofercie skierowanej do klientów indywidualnych.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2022 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2022 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji Zarządu na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynku, na którym Spółka funkcjonuje.

W ciągu ostatnich lat Spółka zbudowała ugruntowaną pozycję na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym jest liderem, akumulując jednocześnie odpowiednie doświadczenie zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów.

### 3 OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU

#### 3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,41% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2021	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	-	14 155 941	55,41%
PTE Allianz Polska S.A.	2 504 229	1 733 219	2 504 229	9,80%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,69%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,01%

\* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 05.01.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE

#### 3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022

##### 3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU.

AKTYWA	31.12.2022 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
<b>Aktywa trwałe razem</b>	175 308	4%	110 193	59%
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	3 442 969	84%	3 025 168	14%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	90 731	2%	67 507	34%
Pozostałe aktywa obrotowe	7 549	<1%	5 174	46%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	395 399	10%	669 601	(41)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	3 936 648	96%	3 767 450	4%
<b>Aktywa razem</b>	4 111 956	100%	3 877 643	6%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	25 548	1%	25 398	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	264 208	6%	258 358	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 123 458	27%	956 694	17%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1 413 214</b>	<b>34%</b>	<b>1 240 450</b>	<b>14%</b>
Udziały mniejszości	59	<1%	8 728	(99)%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1 413 273</b>	<b>34%</b>	<b>1 249 178</b>	<b>13%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	440 363	11%	522 683	(16)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 258 320	55%	2 105 782	7%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>2 698 683</b>	<b>66%</b>	<b>2 628 465</b>	<b>3%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>4 111 956</b>	<b>100%</b>	<b>3 877 643</b>	<b>6%</b>

### 3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku w porównaniu z rokiem 2021:

	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Przychody ze sprzedaży	2 419 308	100%	1 897 491	28%
Koszt własny sprzedaży	(1 663 537)	69%	(1 272 307)	31%
Zysk brutto ze sprzedaży	755 771	31%	625 184	21%
Zysk na działalności operacyjnej	501 539	21%	413 053	21%
Zysk brutto	512 620	21%	405 485	26%
<b>Zysk netto</b>	<b>410 297</b>	<b>17%</b>	<b>325 252</b>	<b>26%</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)</b>	<b>16,07</b>		<b>12,89</b>	<b>25%</b>

W 2022 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 410 297 tys. zł, tj. o 26% więcej niż w roku poprzednim, który również był poprzednio rokiem rekordowym. Rezultat taki osiągnięty został głównie dzięki większym o 28% przychodom ze sprzedaży wynikającym głównie z:

- większego o 10% wolumenu lokali przekazanych nabywcom (z 3 332 lokali przekazanych w 2021 roku do 3 666 lokali w 2022 roku) oraz
- znacznych przychodów ze sprzedaży gruntów (w tym sprzedaży gruntów do klienta instytucjonalnego – PRS), co w efekcie przełożyło się na wyższy skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży (wzrost o 21% r/r).

Wyższe niż w roku ubiegłym przychody ze sprzedaży miały również bezpośredni wpływ na skonsolidowany zysk operacyjny oraz zysk netto Grupy w 2022 roku, które wzrosły odpowiednio o 21% i 26% w porównaniu do 2021 roku.



### 3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2022 tys. zł	Rok 2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	607 041	585 664	4%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	203 583	393 724	(48)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(215 790)	(66 451)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(290 598)	(305 896)	n.d.
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego</b>	<b>304 236</b>	<b>607 041</b>	<b>(50)%</b>

W 2022 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 204 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to ciągle dobry wynik, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Zmniejszenie, w porównaniu do 2021 roku, wynika z planowej realizacji zakupów gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, które wykazywane są jako działalność operacyjna Grupy oraz z faktu, że rok 2021 był rekordowy pod względem wzrostu przychodów przyszłych okresów, pochodzących z wpłat klientów. Było to efektem rekordowej skali działalności osiągniętej przez Grupę w 2021 roku, mierzonej ilością sprzedanych (zakontraktowanych) lokali. Należy jednak zaznaczyć, że w 2022 roku ilość przychodów przyszłych okresów pozostała na niezmiennym istotnie poziomie w porównaniu do roku 2021, co oznacza że w skali 2022 roku rekordowa ilość przychodów ze sprzedaży wykazana w rachunku zysków i strat została zbilansowana bieżącymi wpływami od klientów.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała relatywnie wysoki wpływ środków pieniężnych w kwocie 216 mln zł, wobec 66 mln zł w 2021 roku. Zwiększenie salda wydatków na cele inwestycyjne było związane przede wszystkim z nabyciem 100% udziałów w spółkach z Grupy BUMA, opisanym w nocie 7.1. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2022.

W 2022 roku Grupa wykazała także wpływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 291 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty rekordowej dywidendy w kwocie 268 mln zł oraz zmniejszeniem zadłużenia z tytułu obligacji o 56 mln zł i jednoczesnym zwiększeniem zadłużenia kredytowego o 26 mln zł.

Łącznie w 2022 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 303 mln zł do poziomu 304 mln zł.

### 3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2022 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

Odnotowany spadek wskaźników marżowych w 2021 roku, był wynikiem głównie sprzedaży gruntów oraz usług budowlanych, na których średnia marża była zauważalnie niższa, niż na sprzedaży deweloperskiej, na której Grupa zrealizowała marżę 33% w 2022 roku.

Stopa zwrotu z aktywów Grupy utrzymała się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego i wyniosła 10,6%. Na szczególną uwagę zasługuje bardzo wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego Grupy (ROE), który w 2022 roku osiągnął wartość 32,8%.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	31,2%	32,9%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	20,7%	21,8%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	17,0%	17,1%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	10,6%	10,0%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	32,8%	28,1%

### 3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej, charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności spółek z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczęcia poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy, zwłaszcza w kontekście dokonanej akwizycji Grupy Buma, jest w ocenie Rady Nadzorczej Spółki nadal bardzo dobra.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2022 roku był bardzo wysoki i wyniósł 5,57.

Szybki wskaźnik płynności zmniejszył się i na dzień 31 grudnia 2022 roku kształtował się na poziomie 0,70. Wartość tego wskaźnika nadal utrzymuje się na dobrym poziomie i potwierdza wysoką płynność Grupy, która w niestabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, jak i kontrahentów.

Natychmiastowy wskaźnik płynności, wynoszący 0,43, również świadczy o dobrej sytuacji płynnościowej Grupy, chociaż jest znacząco niższy od poziomów wykazywanych w latach wcześniejszych.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,57	6,85
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,70	1,35
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,43	1,10

\*)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

### 3.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczęcie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2022 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2021 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu minus 20,4% do ciągle komfortowego poziomu minus 0,3%.

Wszystkie pozostałe wskaźniki zadłużenia uległy pewnej poprawie. Można to przypisać zwiększonej wartości aktywów netto oraz polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2022	2021
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	34,4%	32,2%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	191,0%	210,4%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	65,6%	67,8%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	26,1%	31,5%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	(0,3)%	(20,4)%

\*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

### 3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie skondolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2022, Rada Nadzorcza ocenia rok 2022 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w szczególności w kontekście niepewności będącej wynikiem rozyjskiej inwazji na Ukrainę, co spowodowało odpływ kapitału z naszego regionu, jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną

sytuacją geopolityczną wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację. Do września 2022 roku trwał cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2022 roku, Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu wysokich wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2022, rok 2023 zapowiada się na rok będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostaje:

- wysokość stóp procentowych, wpływająca na przystępność kredytów hipotecznych,
- wysoka inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie.
- kwietniowa rekomendacja KNF, zastrzegająca kryteria obliczania zdolności kredytowej i powodująca w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym zwłaszcza w segmencie popularnym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie Zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej, w tym kadry w spółkach zależnych oraz posiadane przez Grupę zasoby (zarówno te finansowe jak i niefinansowe), będące wynikiem przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej oraz inwestycyjnej, pozwolą Grupie na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nie tylko utrzymanie spółek Grupy w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie spółkom wchodzącym w skład Grupy dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych,
- ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie wysokiej jakości,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę, zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.

W 2022 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 r., Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2022 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Grupy, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to

zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynkach, na których działa Grupa.

Dzięki bogatemu doświadczeniu w sferze projektowania, realizacji, sprzedaży oraz finansowania projektów deweloperskich Grupa zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2022 roku Grupa utrzymała swój udział rynkowy we wszystkich trzech aglomeracjach, na których od lat prowadzi działalność – w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Na rynku warszawskim od wielu lat jest niekwestionowanym liderem, zaś na rynku trójmiejskim taką pozycję zajęła w roku ubiegłym. W 2022 roku Grupa dalej skutecznie rozwijała swoją działalność na rynku wrocławskim oraz umocniła swoją nową pozycję na rynku krakowskim. Po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma, powstała firma Dom Development Kraków Sp. z o.o., która skonsolidowała zarówno działalność operacyjną, jak i lokalny potencjał ludzki. Spółka z sukcesem rozpoczęła realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim.

## 4 WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2022 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. do zatwierdzenia:

Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2022 roku;

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

## 5 OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2022 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Firma audytorska, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2022 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

W Dom Development S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Dom Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

W Dom Development S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Dom Development S.A. oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Działający w Dom Development S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A. w dniu 15 marca 2023 roku.

**Uchwała nr 01/04/23**  
**z dnia 17 kwietnia 2023 roku**  
**Rady Nadzorczej**  
**Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**  
**w sprawie oceny wniosku Zarządu**  
**o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022**

§ 1

1. Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Dom Development S.A., pozytywnie ocenia i przychyła się do wniosku Zarządu, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022 w kwocie **282 682 642,00 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset czterdzieści dwa złote zero groszy), tj. **11 zł** (słownie: jedenaście złotych) na każdą akcję, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022 w kwocie **91 001 662,08 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa złote osiem groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A. oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został **26 czerwca 2023 roku**, zaś jako dzień wypłaty dywidendy **4 lipca 2023 roku**.
  
2. Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A. przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Dom Development S.A. za rok 2022 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy o proponowanej powyżej treści.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

